



Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

► Relatório da Administração

► Março/2025

Informações Gerais

O Fundo de Investimento Hospital Unimed Campina Grande foi constituído em 05 de outubro de 2020 com o objetivo de captar recursos junto ao público investidor para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar a ser desenvolvido no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba. Após a conclusão das obras o imóvel será locado para Unimed Campina Grande Cooperativa de Trabalho Médico Ltda.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de Oferta Pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, com a colocação de 105.000 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00 por cota, totalizando a captação de R\$ 10.500.000,00. A primeira emissão teve por objetivo captar recursos suficientes para aquisição do terreno, desenvolvimento dos projetos de construção do empreendimento hospitalar e custeios das despesas do fundo nos dois primeiros anos de operação

Com a conclusão da Oferta foram contratados os serviços de arquitetura para elaboração do projeto, e em 10 de março de 2021 o fundo concluiu a aquisição de um terreno de 12.000m² situado Dr. Elpídio de Almeida, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, objeto da Matrícula 139.674 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima, da Comarca de Campina Grande – PB, pelo valor de R\$ 7.200.200,00, que acrescidos dos impostos e encargos, totalizou o montante de 7.368.000,00

A segunda emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de Oferta Pública destinada ao público em geral, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003. A Oferta foi concluída em 03 de maio de 2022 com a colocação de 1.017.000 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00 por cota, totalizando a importância de R\$ 101.700.000,00. Além do preço por cota, foi cobrado dos investidores participantes da segunda oferta a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 2,67 destinada a suprir os custos da Oferta. Com o encerramento da Oferta as cotas do Fundo foram levadas a registro na B3, tendo sido atribuído o valor de R\$ 102,67 por cota para início das negociações em 10 de maio de 2022.

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Campina Grande

CNPJ: 39.347.413/0001-82

Administrador: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Gestor: Investcoop Asset Management Ltda.

Escriturador: Banco Daycoval S.A

Código de Negociação: HUCG11

Taxa Administração: 0,60% ao ano sobre o PL (mínimo mensal de R\$ 23.000,00) + parcela variável ref. taxa escrituração de R\$ 1,60 por cotista (mínimo mensal de R\$ 3.341,14 e valor máximo R\$ 16.000,00).
Obs. valores corrigidos pelo IGP-M

Taxa de gestão: 0,10% ao ano sobre o PL;

Cotas emitidas: 1.122.000

Cota Patrimonial: R\$ 102,8325- PL Março/25

Cota de mercado: R\$ 102,69 - Base cota de fechamento março/25

Demais características.

FII Hospital Unimed Campina Grande

CNPJ/MF nº 39.347.413/0001-82

Tipo ANBIMA: Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva

Segmento de Atuação: Hospital

Código ISIN das Cotas: BRHUCGCTF004

Código de Negociação na B3: HUCG11

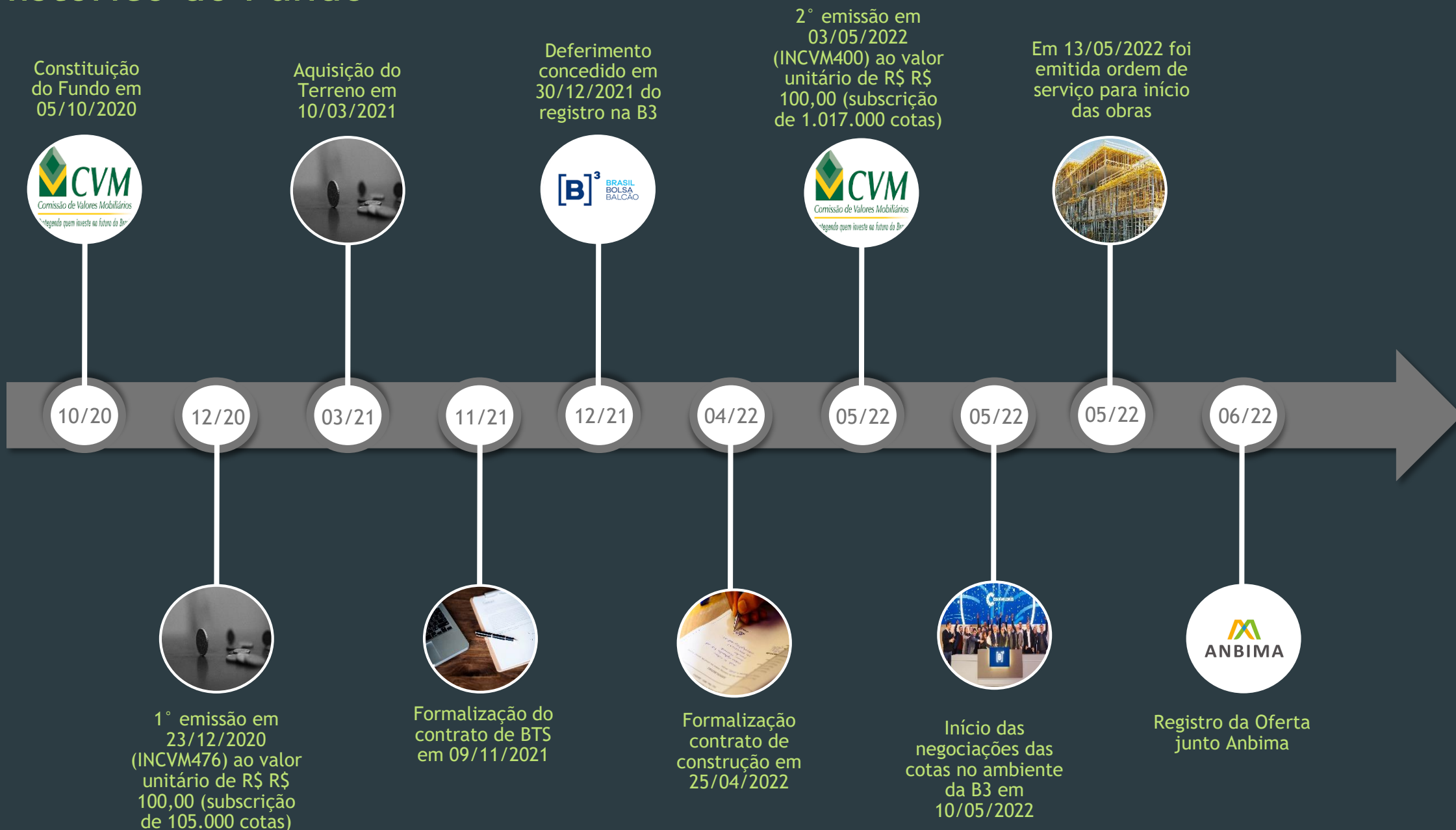
Nome de Pregão: FII UNIMED C

Início das Negociações - B3

Em 10 de maio de 2022 as cotas oriundas das 1ª e 2ª emissões ficaram disponíveis para negociação no ambiente da B3 “Início de negociação” sob o código de negociação **HUCG11**, código Isim **BRHUCGCTF004** e pelo valor unitário de R\$ 102,67 (cento e dois reais e sessenta e sete centavos).



Histórico do Fundo



Fato Relevante

Abaixo reproduzimos o teor do Fato Relevante divulgado em 16 de abril de 2025.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE – HUCG11

CNPJ nº 39.347.413/0001-82

FATO RELEVANTE

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 (“Administradora” ou “Coinvalores”), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED CAMPINA GRANDE, inscrito no CNPJ sob o nº 39.347.413/0001-82 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto no Artigo 37, do Anexo Normativo III, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), comunica aos cotistas e ao mercado em geral, o que segue:

No Fato Relevante divulgado em 20 de fevereiro de 2025 havíamos informado que o novo cronograma apresentado pela Construtora, o qual previa a conclusão da obra em 28 de fevereiro de 2025, apresentava baixa probabilidade de ser cumprido, em razão das diversas pendências identificadas na primeira vistoria técnica. Na oportunidade, foi também indicado que restava pendente a emissão do Habite-se

No que diz respeito ao habite-se, conforme já mencionamos no Relatório da Administração de fevereiro de 2025, divulgado no final de março, referido documento foi expedido pela Prefeitura Municipal de Campina Grande em 21 de março de 2025.

De acordo com a Gerenciadora da Obra, o avanço físico registrado em 31 de março de 2025 era de 99,6%, estando em andamento a segunda vistoria, destinada a identificação das últimas pendências a serem sanadas para viabilizar a conclusão integral da obra.

A expectativa é que de a obra seja efetivamente concluída até o final do mês de abril de 2025, ocasião em que a Construtora deverá finalizar todas as atividades remanescentes e sanar integralmente as pendências apontadas nas vistorias.

A Unimed Campina Grande, por sua vez, já manifestou sua decisão de ocupar o hospital a partir de 1º de maio de 2025, ou caso seja possível, ainda no dia 28 de abril de 2025.

Em decorrência disso, o contrato de locação firmado passará a vigorar de 1º de maio de 2025 ou, se for o caso, a partir de 28 de abril de 2025, sendo que o pagamento do aluguel deverá ser realizado sempre no dia 15 do mês subsequente ao vencido ou no primeiro dia útil subsequente, caso a data de pagamento seja sábado, domingo, feriado ou dia em que não houver expediente bancário.

A Administradora permanecerá acompanhando a finalização das atividades e manterá os cotistas informados quanto a novos desdobramentos relevantes.

Sendo o que nos cabia para o momento, a Administradora fica à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 16 de abril de 2025

Início das Obras

Em 25 de abril foram formalizados os contratos de Construção e Gerenciamento da Obra, e no dia 13 de maio de 2022 foi emitida a Ordem de Serviço para Início das obras, que deveriam ser concluídas no prazo de 18 meses, no entanto, conforme detalhado no Fato Relevante divulgado em 23/09/2024, o prazo foi prorrogado para 29/11/2024. Ocorre que novamente a Construtora não cumpriu o prazo, o que motivou a divulgação de Fato Relevante em 29/11/2024 e agora o novo Fato Relevante divulgado em 16/04/2025, acima reproduzido. A expectativa é que finalmente a Construtora conclua a obra, sendo certo que a efetiva entrega da obra somente se dará mediante a formalização de termo de entrega definitiva da obra e com a resolução de todas as pendências apontadas no relatório de vistoria, no relatório de pendências e nos check lists elaborados pela Gerenciadora da obra.





Imagens ilustrativas produzidas pela EMED Arquitetura e Planejamento Ltda. (2021), empresa contratada pelo Fundo para elaboração dos projetos

Hospital Unimed

O Hospital Unimed Campina Grande terá 15.740m² de área construída e contará com 127 Leitos, 10 Leitos de UTI Adulto e 10 Leitos de UTI Infantil, Pronto Atendimento - PA, Serviços de Diagnósticos por imagem e Exames Laboratoriais.

Locação

Após a conclusão das obras o imóvel será locado para Unimed Campina Grande Cooperativa de Trabalho Médico Ltda., por meio de Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade “ Built to Suit” com Opção de Compra e Outras Avenças, já formalizado entre as partes em 09 de novembro de 2021 com as seguintes características:

Prazo:20 anos

Vigência: Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 16/04/2025, acima reproduzido, a Unimed Campina Grande manifestou sua intenção de ocupar o Hospital, já a partir de 28/02/2025. Para viabilizar tal ocupação será formalizado um instrumento adequado para estabelecer as condições para a ocupação, bem como para formalizar as pendências que deverão ser sanadas pela Construtora. A partir da data de ocupação, passará a vigorar o prazo de locação.

Valor do Aluguel: R\$ 844.461,00

Índice de Correção: IPCA (base novembro/2021)

Opção de Compra: A cada aniversário de 5 anos. O preço de aquisição será estabelecido de acordo com a média aritmética dos valores de avaliação do imóvel indicados em três laudos, elaborados em conformidade com os termos da Instrução CVM 472 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes indicados no anexo V do contrato de locação sendo uma escolhida por cada parte e a terceira de comum acordo.

Garantia: Fiança Bancária correspondente a 18 meses de locação.



Informações contábeis

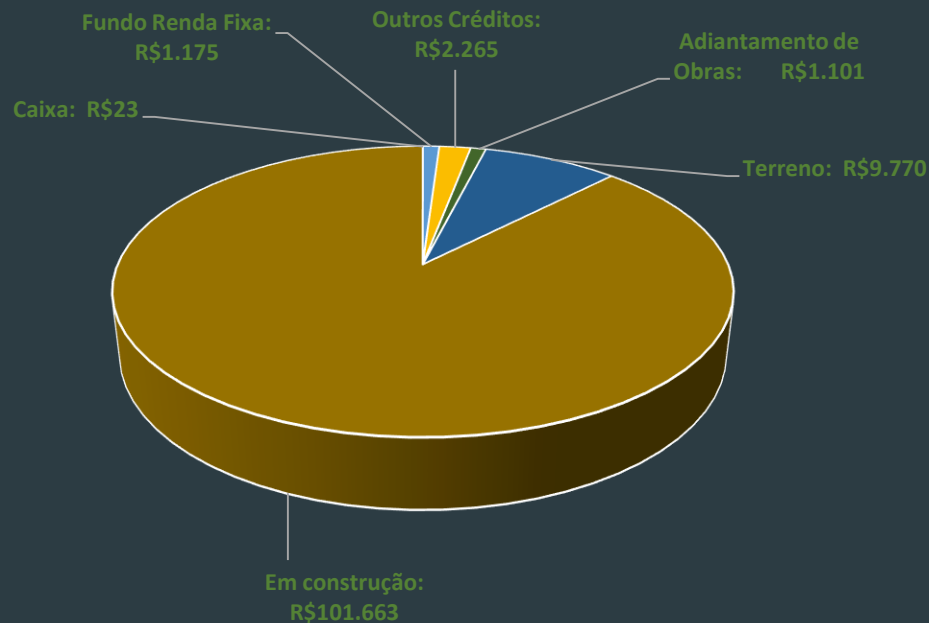


Valor da cota
patrimonial
R\$ 102,8325



Valor da cota de
mercado (fechamento)
R\$ 102,69

ATIVO em milhares de reais



R\$ 115.997

Passivo em milhares de reais

Taxa de administração a pagar	R\$ 58
Taxa de gestão a pagar	R\$ 10
Contas a pagar p/conta de obras	R\$ 542
Outros valores a pagar	R\$ 9

R\$ 619

Patrimônio Líquido em milhares de reais

Total Ativo R\$	115.997
Total Passivo R\$	-619
P.L R\$	115.378

Obs. O balancete contábil está disponível através dos sites da Coinvalores; <https://coinvalores.com.br/> e B3 https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Fluxo de caixa

	Início do mês	Acumulado no ano
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de Aplicação Financeira	12.903,18	57.449,81
Taxa de administração/gestão/escrituração	(70.639,91)	(212.163,94)
Despesas Tributárias	(1.935,43)	(8.617,34)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(1.388,60)	(4.793,79)
Serviços Técnicos e especializados, cartórios e outros	(30.133,63)	(67.248,04)
Caixa líquido das atividades operacionais	(91.194,39)	(235.373,30)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por conta de obras	(350.328,25)	(1.061.450,57)
Outros pagamentos por conta de obras	(84.126,60)	(277.281,89)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(434.454,85)	(1.338.732,46)
Variação líquida do caixa	(525.649,24)	(1.574.105,76)
Caixa início do período	1.724.237,86	2.772.694,38
Caixa final do período	1.198.588,62	1.198.588,62

Valor de mercado dos bens integrantes do Patrimônio Líquido

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do terreno foi avaliado com base em laudo de dez/24 no valor de R\$ 9.769.551,44 que acrescidos das medições, realizadas desde o início da obra em maio de 2022, e dos custos de projetos, totalizam R\$ 101.662.809,70

Premissas	Laudo de Avaliação				
	Imóvel:	Valores em 2024	Medições	Valorização /	Laudo Base 2025
	Av. Dr. Elpídio de Almeida -			desvalorização	
	Campina Grande - PB				
O terreno foi avaliado utilizando o método de Comparativo de Dados de Mercado.	Terreno	9.940.000,00	-	- 170.448,56	9.769.551,44
	Edifício construções	100.893.116,42	769.693,28	-	101.662.809,70
	Total	110.833.116,42	769.693,28	- 170.448,56	111.432.361,14
	Resultado por cota	98,78	0,69	-0,15	99,32
A Edificação seguiu o critério de custos de aquisição de acordo com os valores das medições ocorridas até marco/2025					

Dividend Yield

► Em 31/03/25, foi informado aos cotista que no fechamento do mês, não haveria distribuição de resultado. Esse comunicado está disponível em nosso site e também na B3.

<https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/unimed-campina-grande>.

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Andamento das obras

Durante o mês de março seguiram-se as atividades necessárias para conclusão da obra, como finalização do piso intertravado, paisagismo, e diversas outras atividades de acabamento, como, pintura, louças e metais. De acordo com a medição realizada pela gerenciadora, em 31/03/2025 o avanço físico atingido foi de 99,66%. A expectativa é que a obra se estenda até o final do mês de abril de 2025. A Unimed Campina Grande, por sua vez, já manifestou a intenção de ocupar o hospital a partir de 01/05/2025 ou, se possível, em 28/04/2025. Independentemente da ocupação, a efetiva entrega da obra somente se dará com a formalização do respectivo termo de entrega definitiva da obra e resolução, pela Construtora, de todas as pendências apontadas nos relatórios elaborados pela Gerenciadora da obra.



Andamento das obras

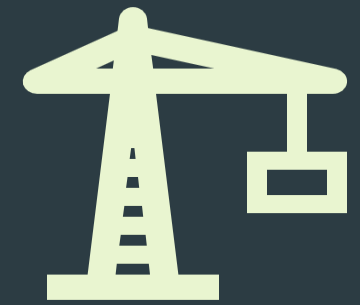
Para suprimento da obra, até o final do mês de março foram contratados para faturamento direto o montante de R\$ 76.987.712,01 correspondente a compra de insumos e contratação de serviços especializados. Deste montante, já foram pagos até 31/01/2025 R\$ 76.618.819,87 e o saldo será faturado de acordo com a entrega/medição, para pagamento nos próximos meses de acordo com os prazos acordados.

Fachada



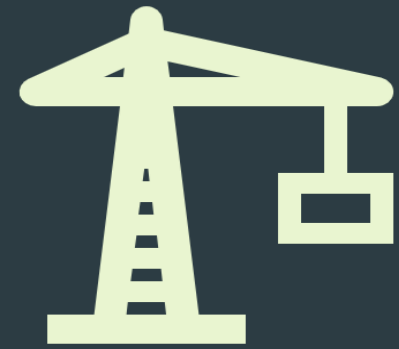
Andamento das obras

Visão Geral – Entrada Social



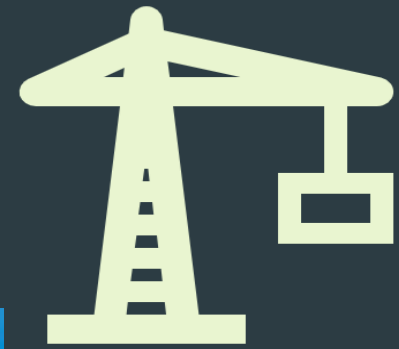
Andamento das obras

Quartos - Check list

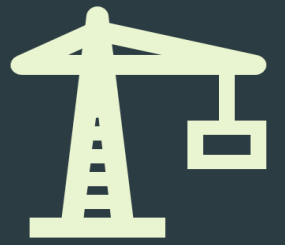


Andamento das obras

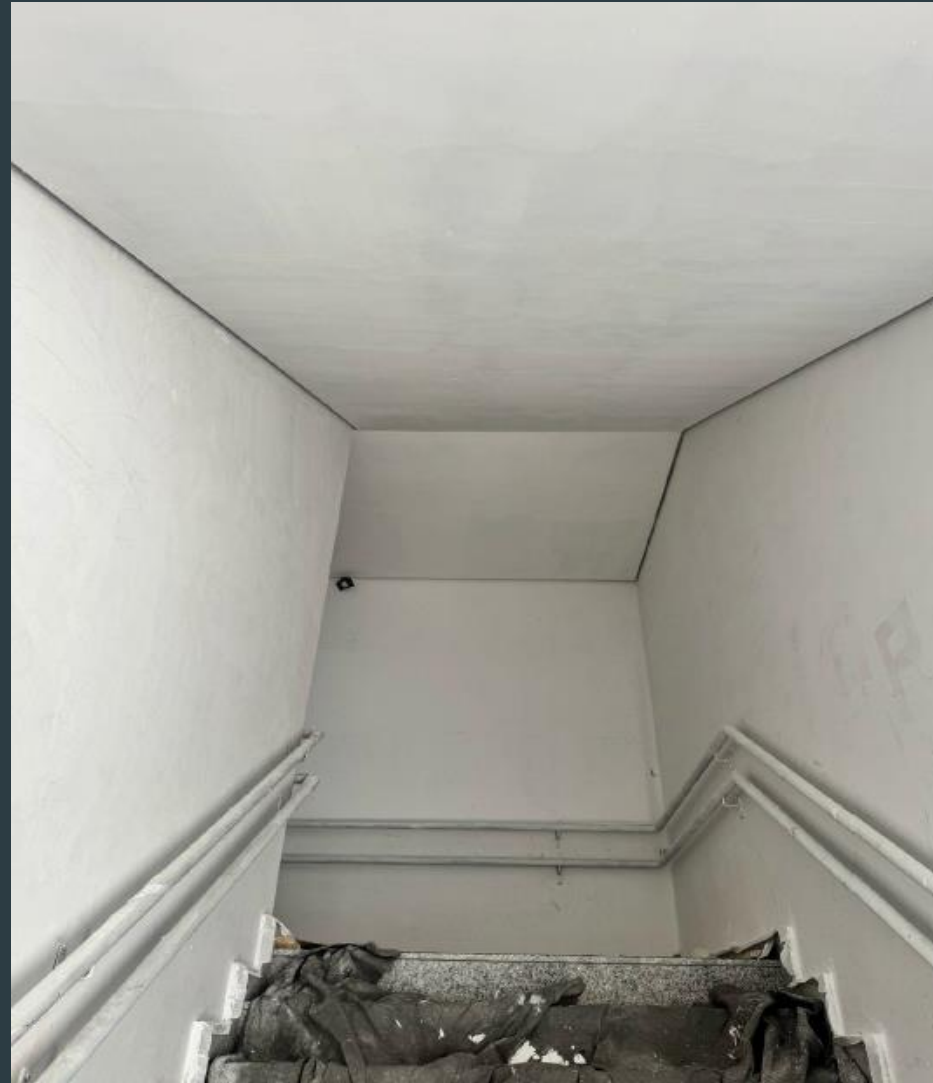
Visão Geral - Instalações do guarda corpo



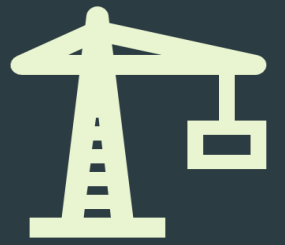
Andamento das obras



Visão Geral - Pintura Final



Andamento das obras

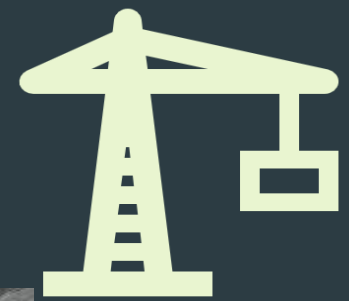


Visão Geral



Andamento das obras

ESTACIONAMENTO





Contatos RI

website: www.coinvalores.com.br

e-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Tel (11) 3035-4143

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800 - 2° andar Edifício Liêge

Cep. 01451-001 - são Paulo SP